

**Deloitte.**



## Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2025	7
Balance pr. 31.12.2025	8
Egenkapitalopgørelse for 2025	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Center-Byg Odense A/S  
Klokkestøbervej 25  
5230 Odense M

CVR-nr.: 26673615  
Hjemsted: Odense  
Regnskabsår: 01.01.2025- 31.12.2025

## Bestyrelse

Helle Friis, formand  
Ole Michael Friis  
Ulrik Mørk  
Pernille Mørk

## Direktion

Ulrik Mørk, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 for Center-Byg Odense A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 25.02.2026

## Direktion

**Ulrik Mørk**  
direktør

## Bestyrelse

**Helle Friis**  
formand

**Ole Michael Friis**

**Ulrik Mørk**

**Pernille Mørk**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Center-Byg Odense A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Center-Byg Odense A/S for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover

udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 25.02.2026

#### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

#### **Per Krause Therkelsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19698

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive byggemarked som detailhandel hovedsageligt med salg til private. Hovedaktivitet bliver ændret på selskabets først kommende ordinære generalforsamling, idet byggemarkedet jf. nedenstående er afviklet.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Byggemarkedsaktiviteten er ophørt i 2024, og påvirker således kun regnskabet uvæsentligt i 2025. Selskabets aktivitet udgøres af ejendomsudlejning.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets samlede resultat for 2025 anses for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt yderligere forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten væsentligt.

## Resultatopgørelse for 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>8.547.554</b>	<b>8.865.275</b>
Personaleomkostninger	1	(1.820.966)	(7.500.515)
Af- og nedskrivninger	2	(604.597)	(524.656)
<b>Driftsresultat</b>		<b>6.121.991</b>	<b>840.104</b>
Andre finansielle indtægter	3	1.909.962	1.888.635
Andre finansielle omkostninger	4	(800.167)	(539.499)
<b>Resultat før skat</b>		<b>7.231.786</b>	<b>2.189.240</b>
Skat af årets resultat	5	(1.596.509)	(478.001)
<b>Årets resultat</b>		<b>5.635.277</b>	<b>1.711.239</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		4.500.000	1.500.000
Overført resultat		1.135.277	211.239
<b>Resultatdisponering</b>		<b>5.635.277</b>	<b>1.711.239</b>

## Balance pr. 31.12.2025

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger		34.409.851	34.677.110
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		271.524	349.569
<b>Materielle aktiver</b>		<b>34.681.375</b>	<b>35.026.679</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		49.760.267	29.165.830
Deposita		15.031	14.700
<b>Finansielle aktiver</b>		<b>49.775.298</b>	<b>29.180.530</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>84.456.673</b>	<b>64.207.209</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		293.604	43.959
Andre tilgodehavender		0	473.419
Tilgodehavende skat		0	114.675
Periodeafgrænsningsposter		125.782	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>419.386</b>	<b>632.053</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>95.453</b>	<b>96.651</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>514.839</b>	<b>728.704</b>
<b>Aktiver</b>		<b>84.971.512</b>	<b>64.935.913</b>

**Passiver**

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Virksomhedskapital	6, 7	8.000.000	8.000.000
Overført overskud eller underskud		27.942.768	26.307.491
Forslag til udbytte for regnskabsåret		4.500.000	1.500.000
<b>Egenkapital</b>		<b>40.442.768</b>	<b>35.807.491</b>
Udskudt skat		3.713.000	3.660.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.713.000</b>	<b>3.660.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.289.425	6.602.998
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>4.289.425</b>	<b>6.602.998</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	2.320.431	2.302.815
Bankgæld		1.049.171	1.483.231
Leverandører af varer og tjenesteydelser		73.980	480.837
Skyldig skat		285.218	0
Anden gæld		32.797.519	14.598.541
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>36.526.319</b>	<b>18.865.424</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>40.815.744</b>	<b>25.468.422</b>
<b>Passiver</b>		<b>84.971.512</b>	<b>64.935.913</b>
Dagsværdioplysninger	9		
Andre ikke-indregnede forpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

## Egenkapitalopgørelse for 2025

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	8.000.000	26.307.491	1.500.000	35.807.491
Udbetalt ordinært udbytte	0	500.000	(1.500.000)	(1.000.000)
Årets resultat	0	1.135.277	4.500.000	5.635.277
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>8.000.000</b>	<b>27.942.768</b>	<b>4.500.000</b>	<b>40.442.768</b>

## Noter

### 1 Personaleomkostninger

	2025 kr.	2024 kr.
Gager og lønninger	1.816.298	7.409.389
Andre omkostninger til social sikring	4.668	91.126
	<b>1.820.966</b>	<b>7.500.515</b>

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>12</b>
---	----------	-----------

### 2 Af- og nedskrivninger

	2025 kr.	2024 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	604.597	524.656
	<b>604.597</b>	<b>524.656</b>

### 3 Andre finansielle indtægter

	2025 kr.	2024 kr.
Renteindtægter i øvrigt	657	74.202
Dagsværdireguleringer	669.172	1.170.441
Øvrige finansielle indtægter	1.240.133	643.992
	<b>1.909.962</b>	<b>1.888.635</b>

### 4 Andre finansielle omkostninger

	2025	2024
--	------	------

	kr.	kr.
Renteomkostninger i øvrigt	764.505	513.495
Øvrige finansielle omkostninger	35.662	26.004
	<b>800.167</b>	<b>539.499</b>

#### 5 Skat af årets resultat

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	1.543.510	407.003
Ændring af udskudt skat	53.000	71.000
Regulering vedrørende tidligere år	(1)	(2)
	<b>1.596.509</b>	<b>478.001</b>

#### 6 Virksomhedskapital

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi kr.</b>	<b>Nominal værdi kr.</b>
A-aktier	2.000.000	2.000.000	2.000.000
B-aktier	6.000.000	6.000.000	6.000.000
	<b>8.000.000</b>		<b>8.000.000</b>

#### 7 Egne kapitalandele

	<b>Antal</b>	<b>Nominal værdi kr.</b>	<b>Andel af virksomheds-kapital %</b>
A-aktier	666.666	666.666	8,33
B-aktier	2.000.000	2.000.000	25,00
<b>Beholdning af egne kapitalandele</b>	<b>2.666.666</b>	<b>2.666.666</b>	<b>33,33</b>

#### 8 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2025 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2025 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2025 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	2.320.431	2.302.815	4.289.425	'0
	<b>2.320.431</b>	<b>2.302.815</b>	<b>4.289.425</b>	<b>0</b>

#### 9 Dagsværdioplysninger

	<b>Andre værdipapir og kapitalandele kr.</b>	
Dagsværdi ultimo	49.760.267	
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	666.800	
<b>10 Andre ikke-indregnede forpligtelser</b>		
	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser</b>		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	<b>18.789</b>	<b>18.375</b>

#### **11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.610 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 34.410 t.kr.

Herudover er tinglyst ejerpantebrev på 40.000 t.kr., som er i egen beholdning pr. 31. december 2025.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Regnskabsgrundlag**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Resultatopgørelsen**

**Bruttofortjeneste eller -tab**

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af varer, andre driftsindtægter, omkostninger til varer og eksterne omkostninger.

**Nettoomsætning**

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

**Vareforbrug**

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for normale lagernedskrivninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer, renteindtægter, herunder dagsværdireguleringer vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder dagsværdireguleringer vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

**Balancen****Materielle aktiver**

Grunde og bygninger og andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Tilgodehavende og skyldig skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

#### **Egne kapitalandele**

Anskaffelses- og afståelsessummer samt udbytte for egne kapitalandele indregnes direkte på overført resultat under egenkapitalen. Gevinster og tab ved salg indregnes således ikke i resultatopgørelsen. Kapitalnedsættelse ved annullering af egne kapitalandele reducerer virksomhedskapitalen med et beløb svarende til kapitalandelenes nominelle værdi.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.